

Nordåsvegen 59

Nordåsen II - Birkeland



Prisantydning: **kr 2 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Enebolig med godkjent utleiedel i etablert og barnevennlig boligfelt sentralt på Birkeland - 4 soverom - Garasje

OMRÅDE

Nordåsen II - Birkeland

ADRESSE

Nordåsvegen 59, 4760

BIRKELAND

Prisantydning

kr 2 890 000,-

Omkostninger: **kr 89 750,-**

Totalpris: **kr 2 979 750,-**

Formuesverdi: **kr 787 226,-**

Kommunale avgifter: **kr 25 823,- per år**

Eiendomskatt: **kr 6 100,-**

BRA-i: 157 m²

BRA-e: 22 m²

BRA Total: 179 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Soverom: 4

Rom: 6

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 679.6 m²



Runar Høygilt

Eiendomsmegler

948 84 770

runar.hoygilt@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

NORDÅSVEGEN 59

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 88, bruksnummer 517 i Birkenes kommune.

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA - e: 22 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 39 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m² Vindfang, Vindfang 2, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Vaskerom, Gang, Trapperom, Annet / (kjøkken)

2. etasje

BRA-i: 83 m² Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Gang, Trapperom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

39 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

679.6 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med gruset adkomst som gir god plass til biler. Plenareal rundt bolig og solrik terrasse utenfor stuen. På tomten er det diverse beplantning og støpte murer. Det er bevart en del av naturlig terreng på tomten som gir et flott preg.

Beliggenhet

Nordåsvegen 59 på Birkeland tilbyr et barnevennlig og naturskjønt nabolag. Her bor du nær Birkenesparken, som byr på flotte turmuligheter. Barnehager og skoler, inkludert Birkenes FUS barnehage, er lett tilgjengelig og gir gode oppvekstvilkår for barna. Birkeland sentrum, med dagligvarebutikker og andre servicetilbud, er bare en kort spasertur unna. Dette er et ideelt sted for familier som ønsker en rolig og praktisk hverdag.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglaren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking med takstein fra byggetiden. Undertaket har nådd forventa levetid. Bør byttes. Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke montert snøfangere på taket. Takrenner og nedløp er av plast. Taknedløp går i lukket rør i bakken.

Stående bordkledning. Ok vedlikeholdt. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt. Ved byggetiden var det ikke vanlig å lage lufting bak kledningen. Men når hele veggparti med kledning byttes neste gang anbefales det å lage lufting, vindtette og fuge/tette rundt vinduer/dører. W-takstoler i tre. Det er synlige luftespalter i takkonstruksjonen. Takkonstruksjon fra byggetiden. Det er noen eldre fuktmerker rundt luftelyre. Ellers ok. Noen vinduer fra byggetiden. Disse må om ikke lenge byttes. Det er flere glass som er punktert. Disse må byttes. Flere vinduer er byttet i 1997. De er fremdeles ok. Men glass er å regnes som litt eldre nå. Vinduer fra 1997 kan sikkert vare i flere år til. Ytterdører er byttet. Terrasse i tre på fremsiden av boligen. Den har lavt rekkverk. Terrasse i mur er tak til garasjen. Gulvet går ned på midten. Det gjør at vann samler seg. Utbedringer må gjøres.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har hatt vannlekkasje på bad 1 etg i hybelen under 2017. Badet ble renovert samme år.

All baderomsinnredning ble byttet ut. Gulv er byttet ut. Lagt inn ny vifte. Det ble utført av forsikringsselskap Storebrand.

Det kom vann inn i 1 etg. Under flom utviklingen i 2017. Forsikringen tørket rommene og fikset badet.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og har inngangsparti i underetasjen. Det er følgende planløsning og innhold:

1. etasje: BRA-I 74 m². Vindfang, Vindfang 2, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Vaskerom, Gang, Trapperom, Annet / (kjøkken)

2. etasje: BRA-I 83 m². Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Gang, Trapperom

I tillegg er det garasje i første etasje på 22 kvm som inngår i BRA-E.

Standard

INNVENDIG

Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Noen eldre flater inne. Boligen trenger vanlig oppussing. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Peisovn. Feier bør anbefale eventuelle tiltak og sjekke pipe/feie pipe ved neste befaring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det må nevnes at rom under terreng er generelt å regnes som en risikokonstruksjon. Med dette menes å formidle at selv om det ikke observeres sopp eller råte, kan dette ligge skjult i lukkede og vanskelige tilgjengelige konstruksjoner. På vegger av mur er det saltutslag/merker etter fukt. Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen. Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Dør som tar i karmen må stilles.

VÅTROM

Bad

Eldre bad i 2.etg. Vask med baderomsinnredning. Toalett. Badekar. Belegg på gulvet. Tapet på vegger.

Bad - 1. etasje

Det opplyses om at badet ble pusset opp i 2017 etter en vannlekkasje. Forsikringssak. Vegg og himling i ok stand. Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater.

Vaskerom

Eldre vaskerom i 1.etg. Belegg på gulvet. Det er ikke klemt i sluket. Vegger i vaskerommet er ikke fuktsikret.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra 2010 i god stand. Det er god med skap -og benkeplass. Varmekabler i gulv og kjøkkenvifte som trekker luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres. Det er montert en nyere elektrisk vifte i bad nede. Varmepumpe. Ikke sjekket. Vvbereder på 194 liter fra 2022 til hoveddel. Vvbereder på 115 liter fra 2004. 2 sikringsskap i boligen. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales. Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdaal den 21.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Noen oppgraderinger er gjort. Noen vinduer og dører er byttet. Kledning i tre er malt og ok. Noen vinduer er eldre. Noen punkterte glass. Taktekking er eldre. Den må påregnes å snart måtte byttes. Drenering er eldre. Litt fuktmerker/saltutslag på vegger under bakken.

Garasjen må pusses opp. Tak/gulv til terrasse må rettes. Bad i 2.etg. og vaskerom i 1.etg. må pusses opp. Noen eldre rør og avløpsrør. En elektrisk kontroll anbefales i boligen.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Tomteforhold > Terrengforhold

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Våtrom trenger elektrisk avtrekk.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

2 sikringsskap i boligen. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales.

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:

Parkering

På eget tomt eller i garasje.

Forsikringsselskap

Storebrand

ENERGI

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, vedfyrte ovner og varmepumpe. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 25 823

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Inkluderer vann og avløpsgebyr samt feiing.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5.110,-

Eiendomsskatt

Kr 6 100

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 787 226

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 991 458

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4216/88/517:

11.04.1975 - Dokumentnr: 1483 - Rettigheter iflg. skjøte

Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen.

Overført fra: Knr:0928 Gnr:88 Bnr:517 Snr:1

09.07.1982 - Dokumentnr: 3646 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Overført fra: Knr:0928 Gnr:88 Bnr:517 Snr:1

07.06.1974 - Dokumentnr: 2296 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4216 Gnr:88 Bnr:474

10.06.1992 - Dokumentnr: 2797 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 110/157

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 47/157

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2004 - Dokumentnr: 3707 - Opphevelse av seksjonering

Oppheving av:

Seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 110/157

Seksjon:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 47/157

01.01.2020 - Dokumentnr: 634316 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0928 Gnr:88 Bnr:517

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.05.1976. Ferdigattesten gjelder "Nybygg - Bolig". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Del av stuen er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis gangrom. De ombygde rommene ER IKKE godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Det er bygget garasje. Endringen er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.05.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Boliger", tilhører reguleringsplan "Nordåsen 1 og 2", datert 23.05.1972. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har utleiedel, i dag er utleiedelen benyttet som del av egen bolig.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må

kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 890 000

Totalpris

Kr 2 979 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

89 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 963 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 979 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli

formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormeglere.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Meglerns vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 96 150,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Ving Loeun

Lin Lim

Oppdragsansvarlig

Runar Høygilt

Eiendomsmeidler

runar.hoygilt@sormegleren.no

Tlf: 948 84 770

Ansvarlig meidler

Runar Høygilt

Eiendomsmeidler

runar.hoygilt@sormegleren.no

Tlf: 948 84 770

Sormegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D

4792 Lillesand

Tlf: 372 68 400

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

30.08.2024



(Garasjen er ikke byggesøkt)





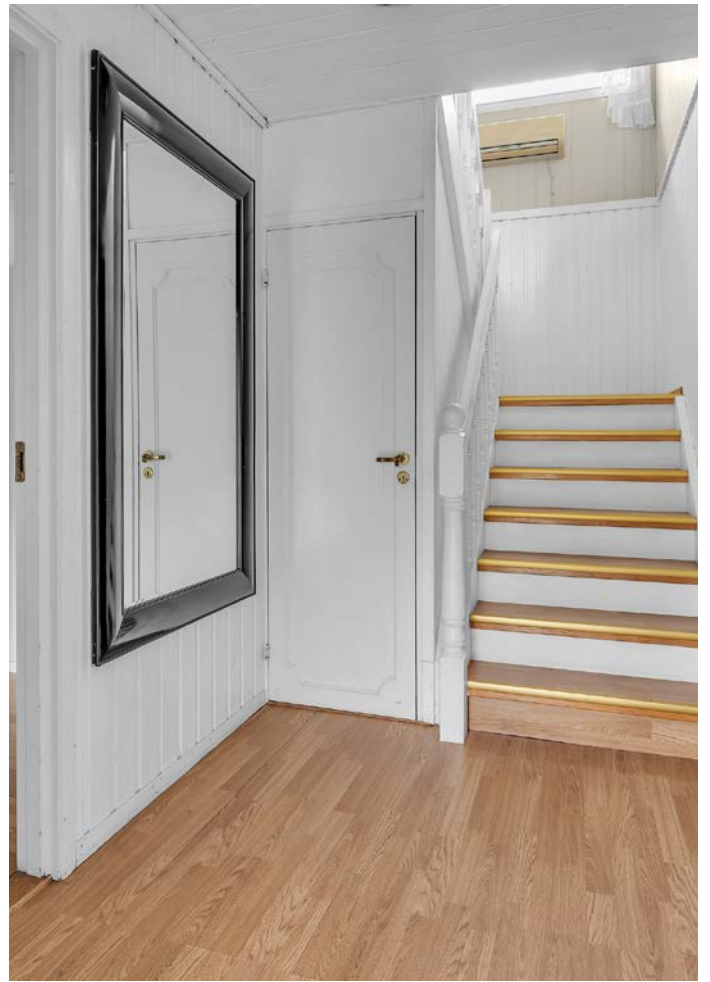
Stort plenareal forkant av boligen.



Det er to inngangsdører. Det har tidligere vært egen utleiedel inn døren til venstre.



Inngangsparti tidligere hybel. Eget sikringsskap for denne delen.



Inngangsparti og gang til hoveddel, døren til venstre er åpnet og fører inn til det som tidligere var hybel.





Stuen i underetasjen har vedovn. Ytterste delen av stuen ved høyskapet er opprinnelig gang (ikke omsøkt til stue og godkjent for varig opphold.)





Soverom i underetasje.



Dette rommet er tidligere benyttet som kjøkken til hybel. Egen varmtvannsbereider til denne delen.



Soverom 2 i undertasjen



Vaskerom i underetasje. Her er varmtvannsberederen som går til hoveddelen av huset. Her er det god plass og mye potensiale.



Stuen i 2. etasje er fra 2007 har god plass til møblering etter ønske. Også her er det vedovn.





Kjøkkenet er fra 2014 med glatte fronter. Det har godt med skap -og benkeplass.





Badet i underetasjen har dusjkabinett, servant med underskap og toalett.



Badet i 2. etasje er fra byggeår.



Soverom 3



Soverom 4 med utgang til balkong som fører videre rundt boligen.



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

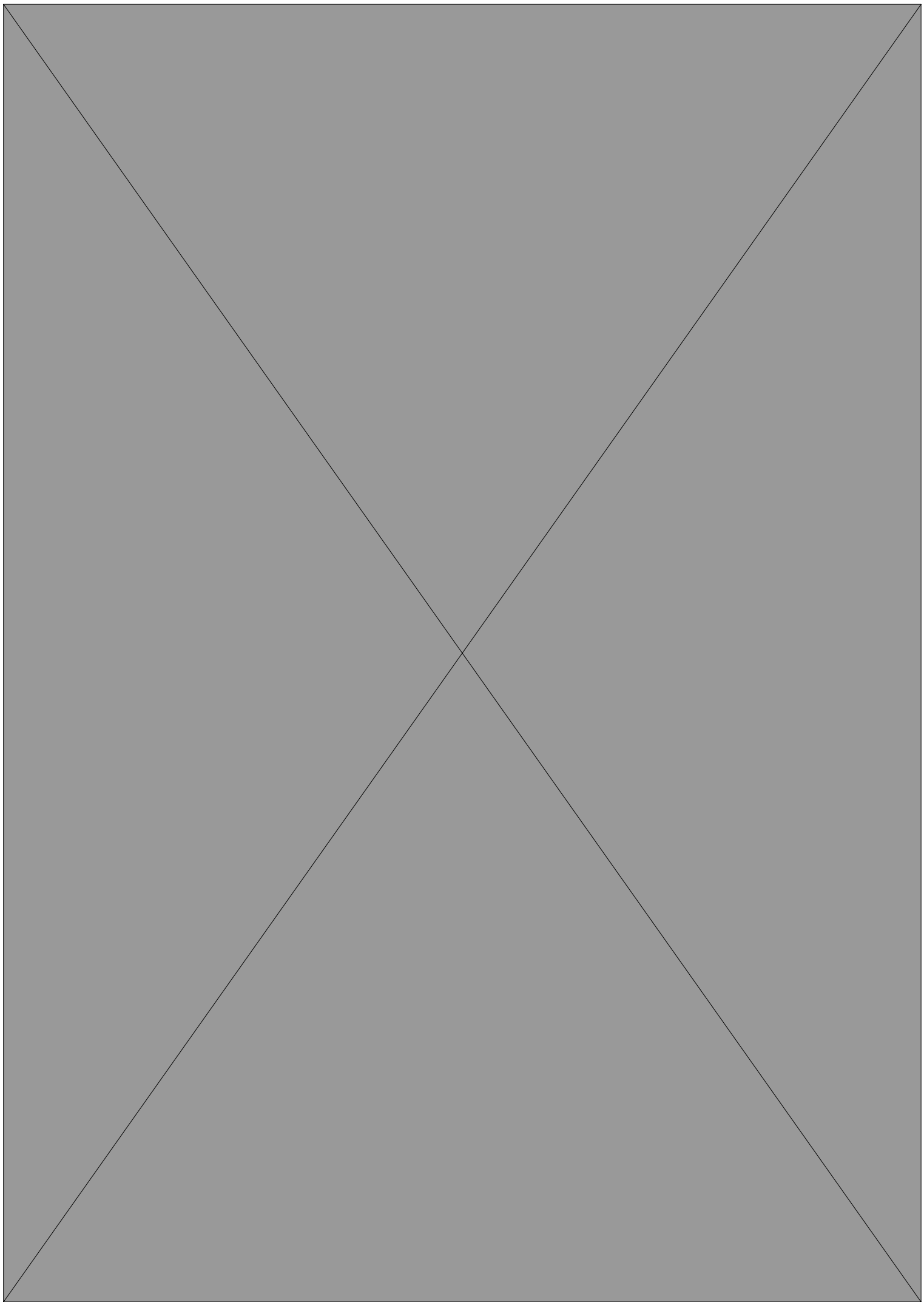
Plantegning underetasje.

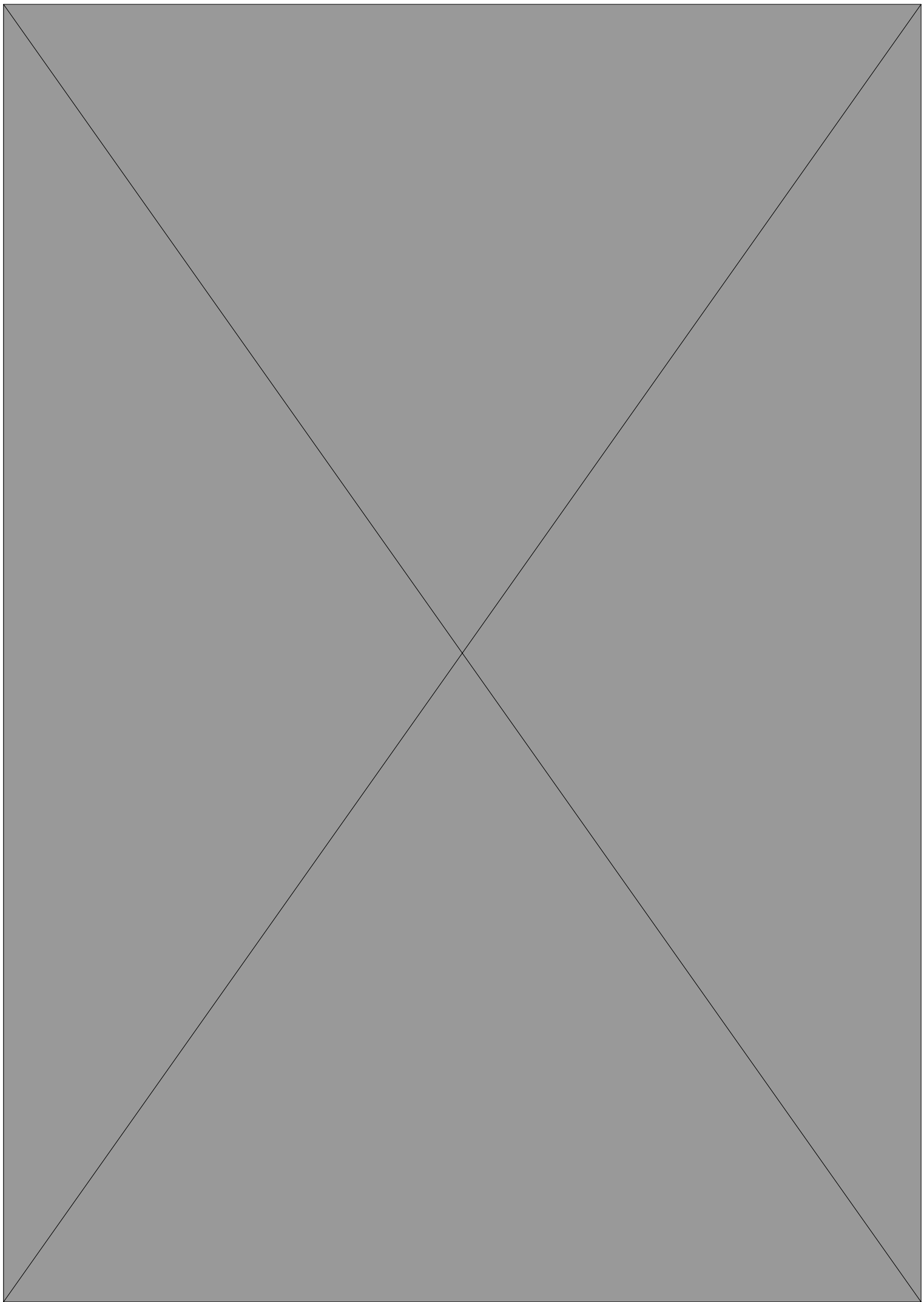


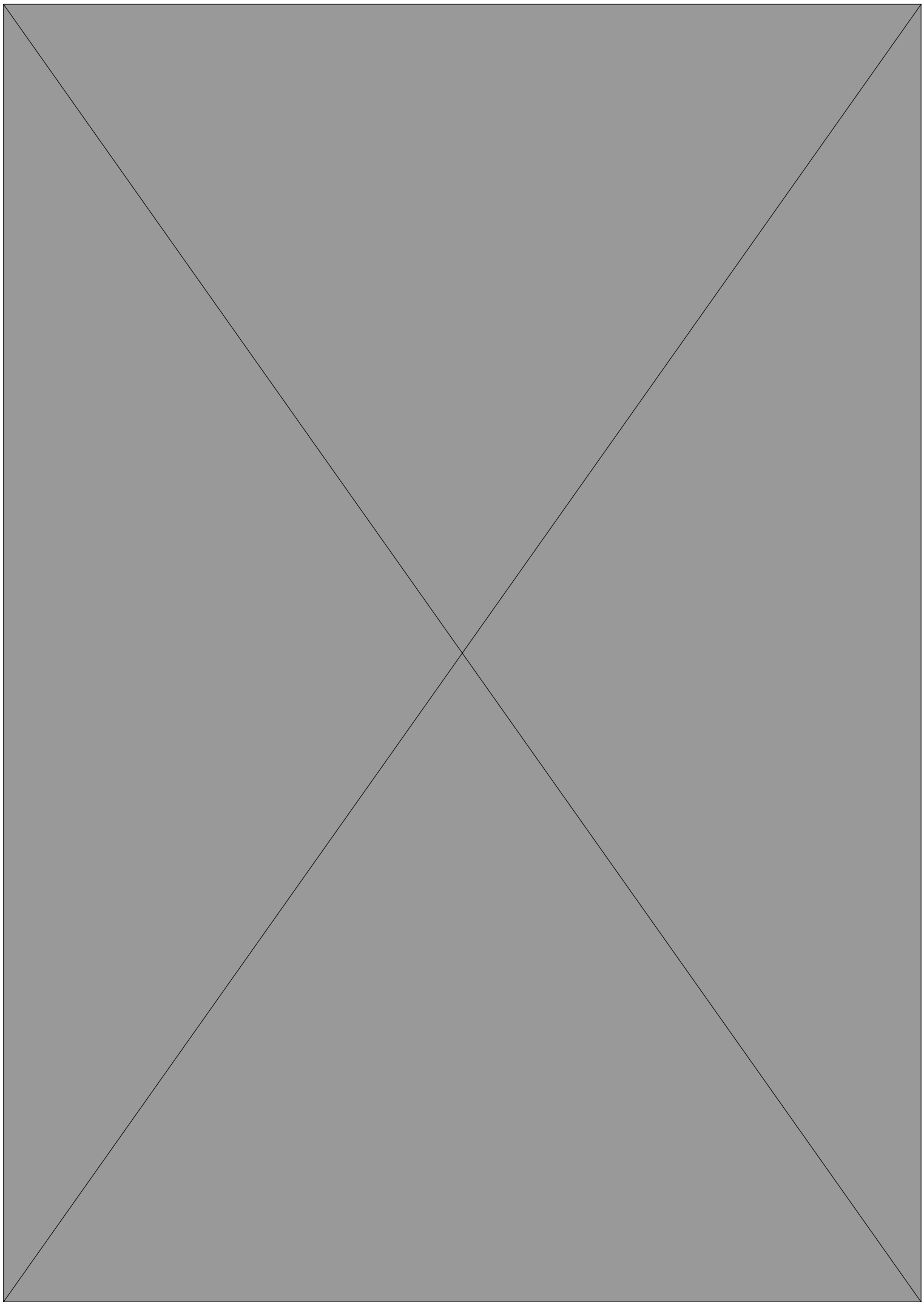
SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 2. etasje.







LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Kornfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Birkeland 16 August 2024

Sted/dato

Selgers signatur



S. Hovs signatur

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordåsvegen 59, 4760 BIRKELAND

 BIRKENES kommune

 # gnr. 88, bnr. 517

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 25.08.2024

Oppdragsnr.: 20308-1846

Referansenummer: OS1610

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje på Birkeland.

Noen oppgraderinger er gjort. Noen vinduer og dører er byttet.

Kledning i tre er malt og ok.

Noen vinduer er eldre. Noen punkterte glass. Taktekking er eldre. Den må påregnes å snart måtte byttes.

Drenering er eldre. Litt fuktmerker/saltutslag på vegger under bakken.

Garasjen må pusses opp. Tak/gulv til terrasse må rettes.

Bad i 2.etg. og vaskerom i 1.etg. må pusses opp.

Noen eldre rør og avløpsrør. En elektrisk kontroll anbefales i boligen.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende

Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på

mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til

takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er

det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er

mer utfyllende.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggetiden.

Undertaket har nådd forventa levetid. Bør byttes.

Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke montert

snøfangere på taket. Takrenner og nedløp er av

plast. Taknedløp går i lukket rør i bakken.

Stående bordkledning. Ok vedlikeholdt. Ingen

synlige råteskader i kledningen på

befaringsdagen. Ok vedlikeholdt.

Ved byggetiden var det ikke vanlig å lage lufting bak kledningen.

Men når hele veggparti med kledning byttes

neste gang anbefales det å lage lufting, vindtette

og fuge/tette rundt vinduer/dører.

W-takstoler i tre. Det er synlige luftespalter i

takkonstruksjonen. Takkonstruksjon fra

byggetiden.

Det er noen eldre fuktmerker rundt luftelyre.

Ellers ok.

Noen vinduer fra byggetiden. Disse må om ikke

lenge byttes. Det er flere glass som er punktert.

Disse må byttes.

Flere vinduer er byttet i 1997. De er fremdeles

ok. Men glass er å regnes som litt eldre nå.

Vinduer fra 1997 kan sikkert vare i flere å til.

Ytterdører er byttet.

Terrasse i tre på fremsiden av boligen. Den har

lavt rekkverk.

Terrasse i mur er tak til garasjen. Gulvet går ned

på midten. Det gjør at vann samler seg.

Utbedringer må gjøres.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen var møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.

Noen eldre flater inne. Boligen trenger vanlig oppussing.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Peisovn. Feier bør anbefale eventuelle tiltak og sjekke pipe/feie pipe ved neste befaring. Mer

enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det må nevnes at rom under terreng er generelt å regnes som en risikokonstruksjon.

Med dette menes å formidle at selv om det ikke observeres sopp eller råte, kan dette ligge skjult i

lukkede og vanskelig tilgjengelige konstruksjoner. På vegger av mur er det saltutslag/merker etter

fukt.

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen.

Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Dør som tar i karmen må stilles.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Eldre bad i 2.etg. Vask med baderomsinnredning. Toalett. Badekar. Belegg på gulvet. Tapet på vegger.

Viften i ytterveggen må byttes. Fuksikring i rommet må byttes. Det anbefales å bytte rør og elektrisk i rommet samtidig. Dusjkabinett er en bedre løsning med tanke på vindu i våtsonen til badekaret.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vegger er ikke tilstrekkelig fuksikret. Vegger bli fukskadet hvis det kommer vann på vegger. Badekaret under vindu vil gjøre at vann kan komme inn i karmen og videre inn i veggen. Dette vil føre til råteskader.

Vegger må fuksikres og isolasjon bør byttes når badet renoveres.

Bad

Det opplyses om at badet ble pusset opp i 2017 etter en vannlekkasje. Forsikringssak.

Vegg og himling i ok stand. Innvendige vegger er ikke fuksikret. Malte plater.

Dusjkabinett må brukes i rommet. Vegger vil ikke tåle vann på vegger.

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. 5 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Belegg klemt i sluket.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Vaskerom

Eldre vaskerom i 1.etg. Belegg på gulvet. Det er ikke klemt i sluket. Eldre sluk. Litt fall mot sluket.

Elektrisk avtrekksvifte virket ikke. Eldre utslagsvask i plast. Vegger i mur. 1 vegg i tre.

Vegger er ikke fuksikret.

Vegger i vaskerommet er ikke fuksikret.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år.

Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Lufting fra vinduer. Det er montert en nyere elektrisk vifte i bad nede. De andre viftene bør byttes.

Varmepumpe. Ikke sjekket.

Vvbereder på 194 liter fra 2022 til hoveddel.

Vvbereder på 115 liter fra 2004.

2 sikringssskap i boligen. Eldre elektrisk anlegg.

Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Grunnmursplast fra byggetiden. Usikkert om det er dreneringsrør i bunnen.

Terreng ligger høyt opp til toppen av platen.

Terreng bør trekkes vekk for at ikke overflatevann kan renne bak og inn på muren.

Det er jo noen synlige saltutslag på murer inne.

Så drenering er nok ikke helt tett.

Drenering må ut i fra hva rom skal brukes til innvendig, byttes.

Grunnmur av betongblokker. Innvendig er det noen mindre setningsriss i grunnmuren. Disse bør pusses tette. Ellers ok.

Forstøtningsmurer. Noen plasser er fuger litt løse og noen stein litt løse. Normal oppgraderinger av forstøtningsmurer må gjøres.

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren. Kupert tomt med fall mot grunnmuren.

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

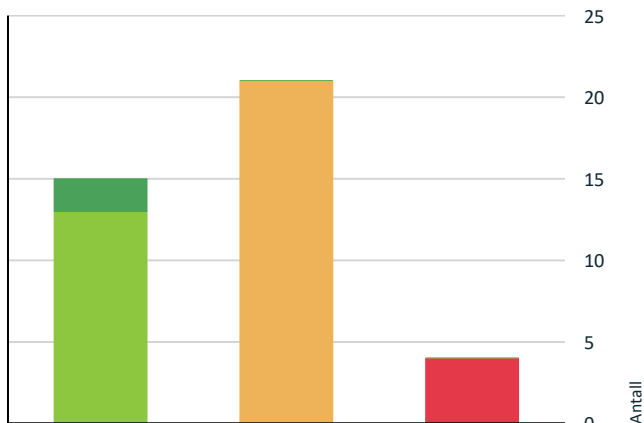
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

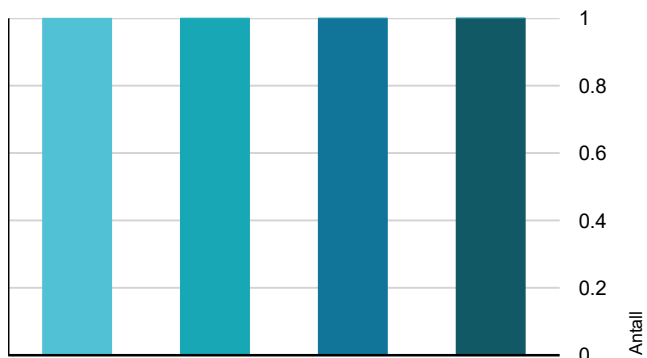
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er utfylt, men eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller punktert.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Våtrom trenger elektrisk avtrekk.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

2 sikringsskap i boligen. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
I følge eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



! TG 2 Nedløp og beslag

Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke montert snøfangere på taket. Takrenner og nedløp er av plast. Taknedløp går i lukket rør i bakken.

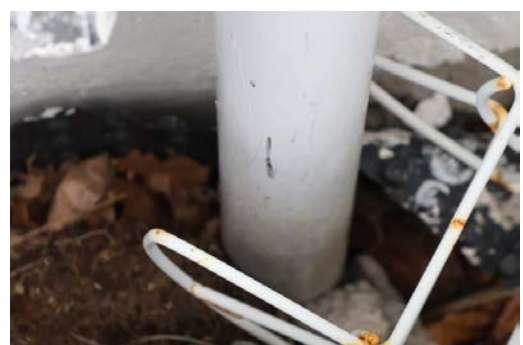
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Når eldre nedløpsrør fra takrenner er montert i bakken kan det antas at disse går ut i grunnen. Det må videre sjekkes. Vann fra nedløpsrør bør ledes i rør vekk i fra boligen. Det beste er å legge de i rør til offentlig avløp.



UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra byggetiden. Undertaket har nådd forventa levetid. Bør byttes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Stående bordkledning. Ok vedlikeholdt. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt. Ved byggetiden var det ikke vanlig å lage lufting bak kledningen. Men når hele veggparti med kledning byttes neste gang anbefales det å lage lufting, vindtette og fuge/tette rundt vinduer/dører.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

W-takstoler i tre. Det er synlige luftespalter i takkonstruksjonen. Takkonstruksjon fra byggetiden. Det er noen eldre fuktmerker rundt luftelyre. Ellers ok.

TG 2 Vinduer

Noen vinduer fra byggetiden. Disse må om ikke lenge byttes. Det er flere glass som er punktert. Disse må byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer må påregnes å byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer - 2

Flere vinduer er byttet i 1997. De er fremdeles ok. Men glass er å regnes som litt eldre nå. Vinduer fra 1997 kan sikkert vare i flere å til.

Årstill: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Dører

Ytterdører er byttet.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre på fremsiden av boligen. Den har lavt rekkverk.
Terrasse i mur er tak til garasjen. Gulvet går ned på midten. Det gjør at vann samler seg.
Utbedringer må gjøres.

Vurdering av avvik:

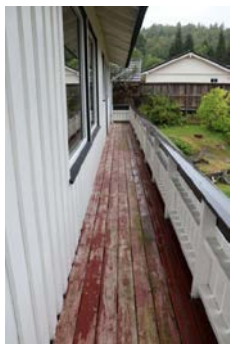
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tak til garasjen/gulv til terrasse må rettes.

Tilstandsrapport



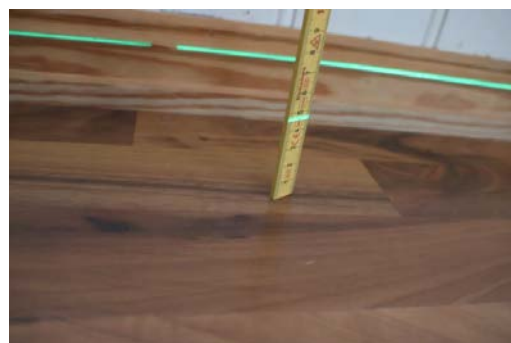
! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Noen eldre flater inne. Boligen trenger vanlig oppussing.



! TG 2 Radon

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TO 2 Pipe og ildsted

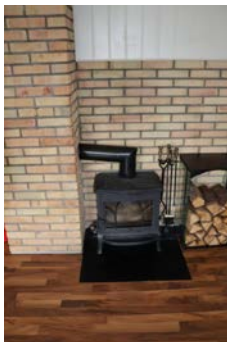
Peisovn. Feier bør anbefale eventuelle tiltak og sjekke pipe/feie pipe ved neste befarings. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det må nevnes at rom under terreng er generelt å regnes som en risikokonstruksjon.

Med dette menes å formidle at selv om det ikke observeres sopp eller råte, kan dette ligge skjult i lukkede og vanskelig tilgjengelige konstruksjoner. På vegger av mur er det saltutslag/merker etter fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TO 2 Innvendige trapper

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TO 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Dør som tar i karmen må stilles.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Det opplyses om at badet ble pusset opp i 2017 etter en vannlekkasje. Forsikrings sak.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg og himling i ok stand. Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater. Dusjkabinett må brukes i rommet. Vegger vil ikke tåle vann på vegger.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. 5 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluket må regelmessig renses. Dusjkabinett må brukes i rommet. Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg klemt i sluket.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

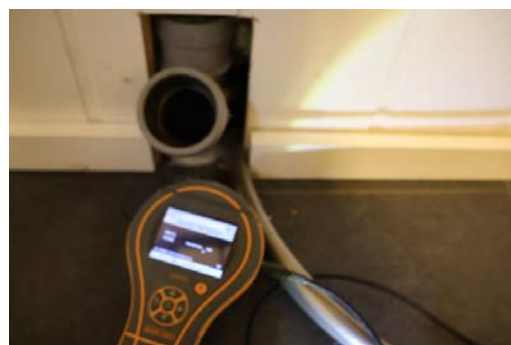
Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson



1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Eldre vaskerom i 1.etg. Belegg på gulvet. Det er ikke klemt i sluket. Eldre sluk. Litt fall mot sluket. Elektrisk avtrekksvifte virket ikke. Eldre utslagsvask i plast. Vegger i mur. 1 vegg i tre. Vegger er ikke fuktsikret.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet har nådd forventet levetid. En oppgradering må gjøres for å få vaskerommet i tilfredsstillende fuktsikret stand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > VASKEROM

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Vegger i vaskerommet er ikke fuktsikret.

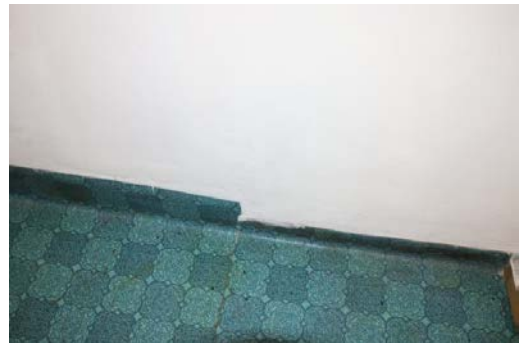
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsikring av vaskerom er ikke tilfredsstillende.



2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad i 2.etg. Vask med baderomsinnredning. Toalett. Badekar. Belegg på gulvet. Tapet på vegger.

Viften i ytterveggen må byttes. Fuktsikring i rommet må byttes. Det anbefales å bytte rør og elektrisk i rommet samtidig. Dusjkabinett er en bedre løsning med tanke på vindu i våtsonen til badekaret.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger er ikke tilstrekkelig fuktsikret. Vegger vil bli fuktskadet hvis det kommer vann på vegger. Badekaret under vindu vil gjøre at vann kan komme inn i karmen og videre inn i veggen. Dette vil føre til råteskader. Vegger må fuktsikres og isolasjon bør byttes når badet renoveres.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Fuktsikring av badet er ikke tilfredsstillende. Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Årstell: 2014 **Kilde:** Kontaktperson



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Årstell: 2014 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

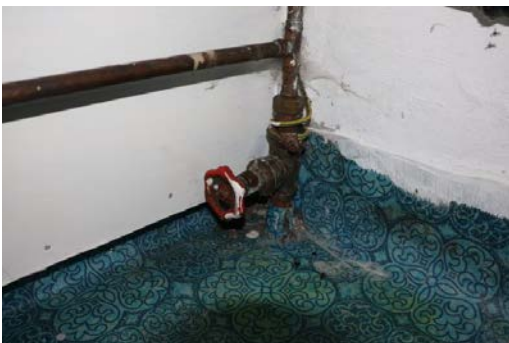
Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen. Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 2 Ventilasjon

Lufting fra vinduer. Det er montert en nyere elektrisk vifte i bad nede. De andre viftene bør byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Våtrom trenger elektrisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Noen vifter bør byttes. Alle våtrom må ha elektrisk avtrekksvifte.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe. Ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Vvbereder på 194 liter fra 2022 til hoveddel.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



⚠️ TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

2 sikringskap i boligen. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier har ikke samsvarserklæring på alt utført arbeid.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

⚠️ TG 2 Varmtvannstank - 2

Vvbereder på 115 liter fra 2004.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

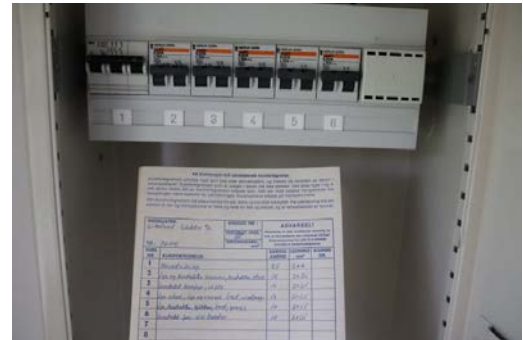
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Grunnmursplast fra byggetiden. Usikkert om det er dreneringsrør i bunnen.
Terreng ligger høyt opp til toppen av plasten. Terreng bør trekkes vekk for at ikke overflatevann kan renne bak og inn på muren.
Det er jo noen synlige saltutslag på murer inne. Så drenering er nok ikke helt tett.
Drenering må ut i fra hva rom skal brukes til innvendig, byttes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker. Innvendig er det noen mindre setningsriss i grunnmuren. Disse bør pusses tette. Ellers ok.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer. Noen plasser er fuger litt løse og noen stein litt løse. Normal oppgraderinger av forstøtningsmurer må gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Terrengforhold

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren. Kupert tomt med fall mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1974

Kommentar
I følge eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje bygget på tomten inntil boligen.

Dekke som er tak til garasjen og terrasse til boligen har skjevheter. Det er laget i mur. Vann blir liggende oppå.

Det er en eldre vippeport inn til garasjen. Det er noen mindre setninger på murer.

Garasjen er å regnes som eldre og litt slitt. Oppgraderinger må gjøres.

Tg: 3 på tak og setninger. Fuktsikring av tak må gjøres. Det må rettes opp med jern og betong.

Tg: 2 på garasjen ellers.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	83			83	39
1.etasje	74			74	
SUM	157				39
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Gang , Trapperom		
1.etasje	Vindfang , Vindfang 2, Soverom , Soverom 2, Bod , Bad , Vaskerom , Gang , Trapperom , Annet /(kjøkken)		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillter bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Mellom utleiedel og boligen er det ikke brannskille. Men utleiedelen har ikke vært brukt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	5
Garasje	0	22

Kommentar

Enebolig

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Garasje

Garasje på tomten. I ny arealmåling er garasje BRA-e. I eldre arealmåling er garasje BRA S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Henrik Løvdal Richard Viumdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4216 BIRKENES	88	517		0	679.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordåsvegen 59

Hjemmelshaver

Lim Lin, Loeun Ving

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Birkeland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
730 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.02.1975		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.05.1976		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.01.1990		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OS1610>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Nordåsvegen 59, 4760 BIRKELAND

16 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordåsvegen 59	Nordåsvegen 59	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Tidligere barndomshjem. Flyttet ut 2010

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

August 2004

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

31 år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65



Informasjon om selger

Hovedselger

Viumdal, Somnang Loeun

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har hatt vannlekkasje på bad 1 etg i hybelen under 2017. Badet ble renoverert samme år

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

All baderomsinnredning ble byttet ut. Gulv er byttet ut. Lagt inn ny vifte

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Storebrand forsikring

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Det kom vann inn i 1 etg. Under flom utviklingen i 2017. Forsikringen tørket rommene og fikset badet.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ja, når det var flom i 2017 fikk de vann i under etg.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93958188

Egenerklærings skjema

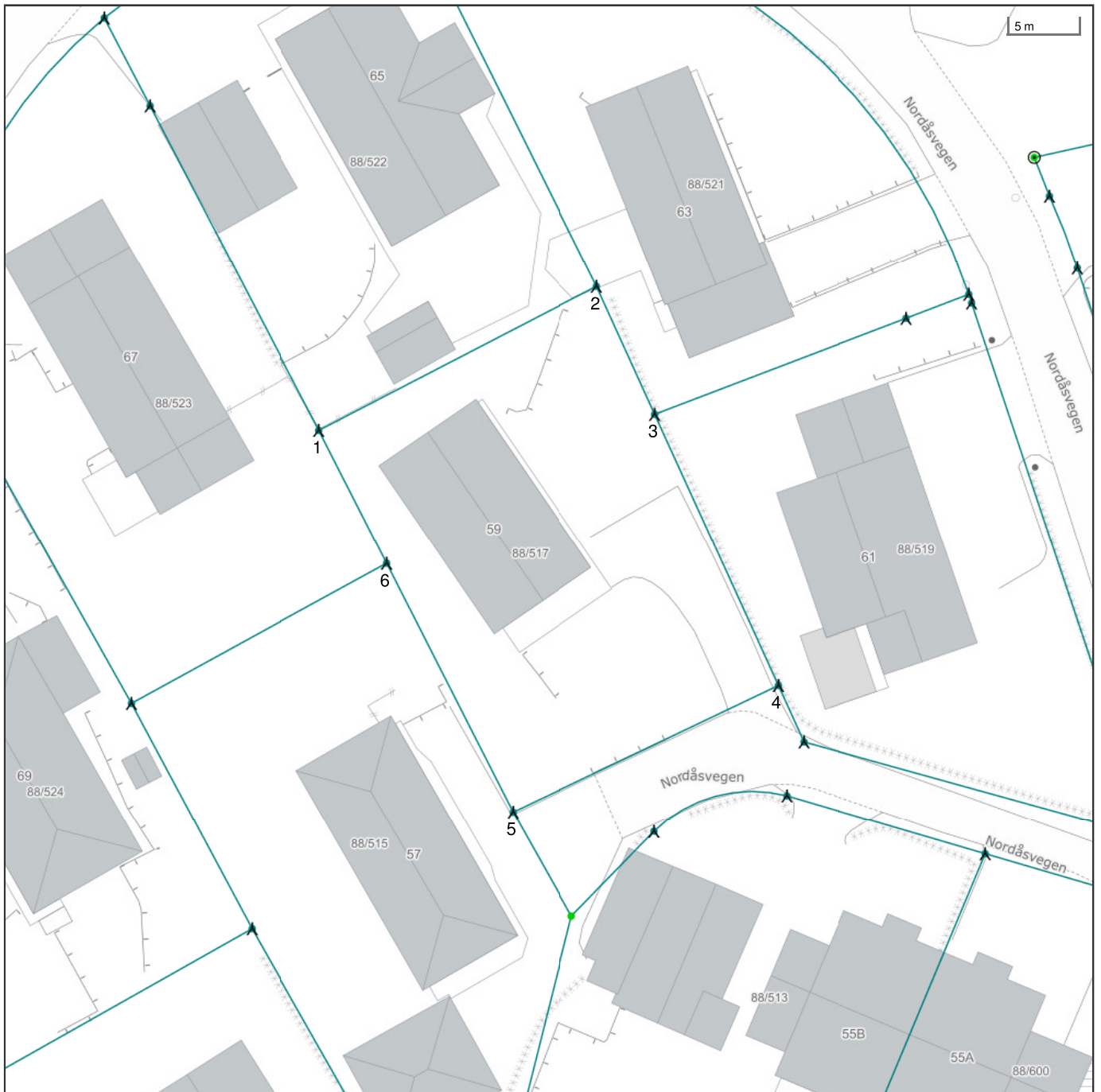
Name: **Viumdal, Somnang Loeun** Date: **2024-08-16**

Identification
 **Viumdal, Somnang Loeun**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Eiendomskart for eiendom 4216 - 88/517//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense omvistet | ----- Eiendomsgrense lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

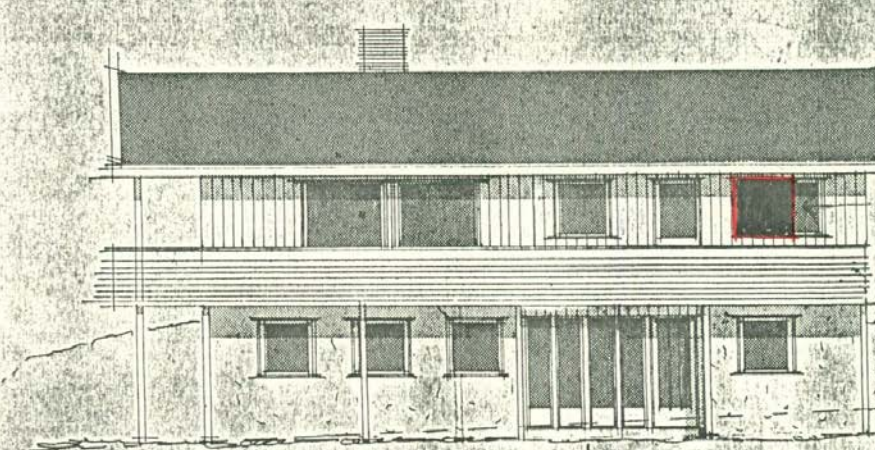
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	679,60 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6466207,48	Øst 455437,26

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6466217,55	455425,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,74	
2	6466227,66	455445,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,51	
3	6466218,43	455449,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,09	
4	6466198,84	455457,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,42	
5	6466189,96	455438,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,15	
6	6466207,93	455429,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,05	

Referent i bygningsrådet 15.10.81

H. Hald

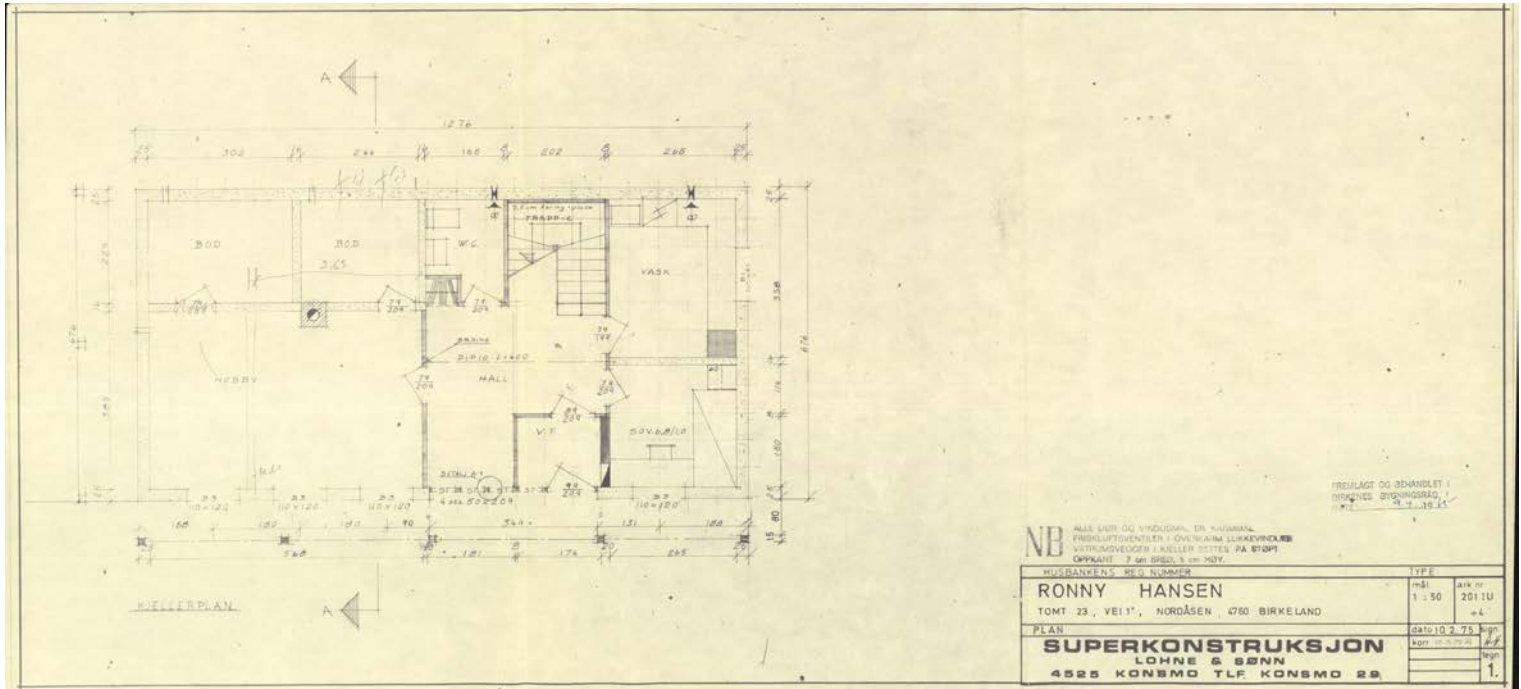


Søker om og få flutte
dette vindue, slik at
det går parallelt med
kjellervinduet. Grunnen
er at man ikke får åpne
skjurdørene på soverommet.
Vå må ta ned gardinbrett
før gang.

NOT. NORD/ØST

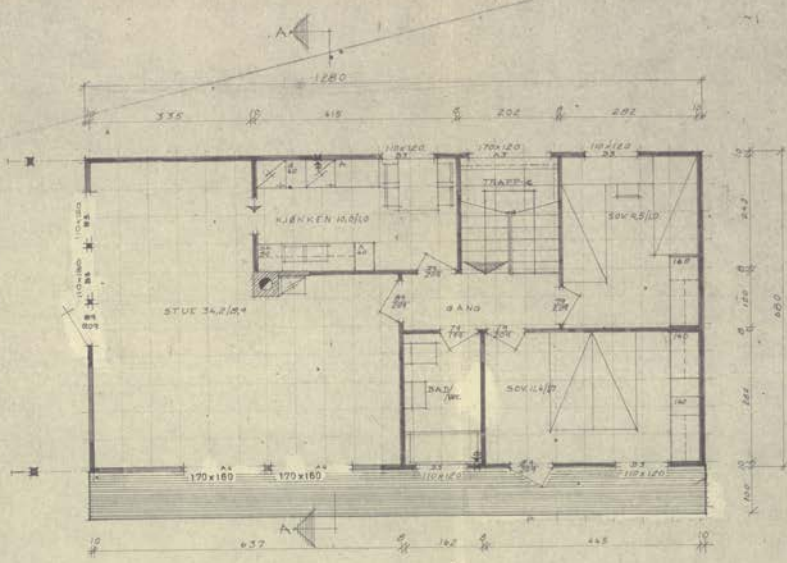
Rakon Ophelm
Nordåsvægen 59
Birkeland



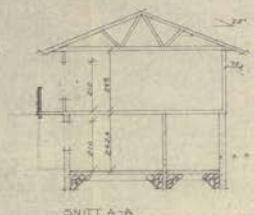


FREMLAGT OG BEHÅNDLET I
 NORSKES BYGNINGSRÅD, 1.
 NR. 2. 1. 19. 11

NB	ALLE LØS OG VEDLEGG. EN KAPPAAL FØRSLUTVENTILER I ØVLINGEN LUKKESVÅRER VÅRUMSVEGGER I KJELLER SETTES PÅ STØP OPPKANT 7 cm BREDD 3 cm HOY		TYPE	
	Mål	Ark nr		
HUSBANKENS REG. NUMMER		1 : 50	2011 U	
RONNY HANSEN				+4
TOMT 23, VEI 1, NORDÅSEN, 4760 BIRKELAND				
PLAN	dato 10. 2. 75		Sign	
SUPERKONSTRUKSJON				1
LØHNE & SØNN				
4525 KONSMO TLF. KONSMO 22				1.



ETASJEPLAN 0,00 M.L.A.

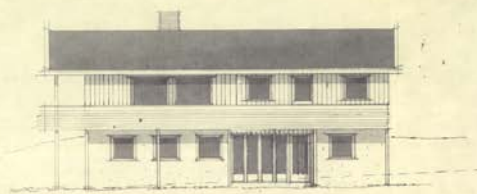


SNITT A-A

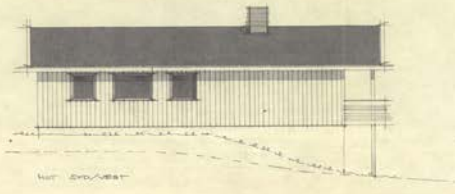
BYGGELOST OG UOPHENGTE
 BYGGERETTIGHET
 DATO 5. 4. 1934

1. ETASJE
 2. ETASJE

NB	ALLE DØR OG VINDUER 75 KANNALE		TYPE	
	PROFILFØRINGER I OVERKANN LUKKEDØRER		rel.	ark. nr.
VÅRMEISOLERING I VÆGGER SETTES PÅ STØP		1 : 50	201 TU	
GÅVÅKENE - 2 cm BREDE, 3 cm HØYE		1 : 100	74	
HUSBANKENS REG. NUMMER		dato	10. 2. 35	sign.
PLAN, SNITT		skpt.	10. 2. 35	1/2
SUPERKONSTRUKSJON LØHNE & SØNN 4525 KONGSØ TLF. KONGSØ 22		ark. nr.		2.



NO 1 Sørøst



NO 2 Sørøst



NO 3 Sør

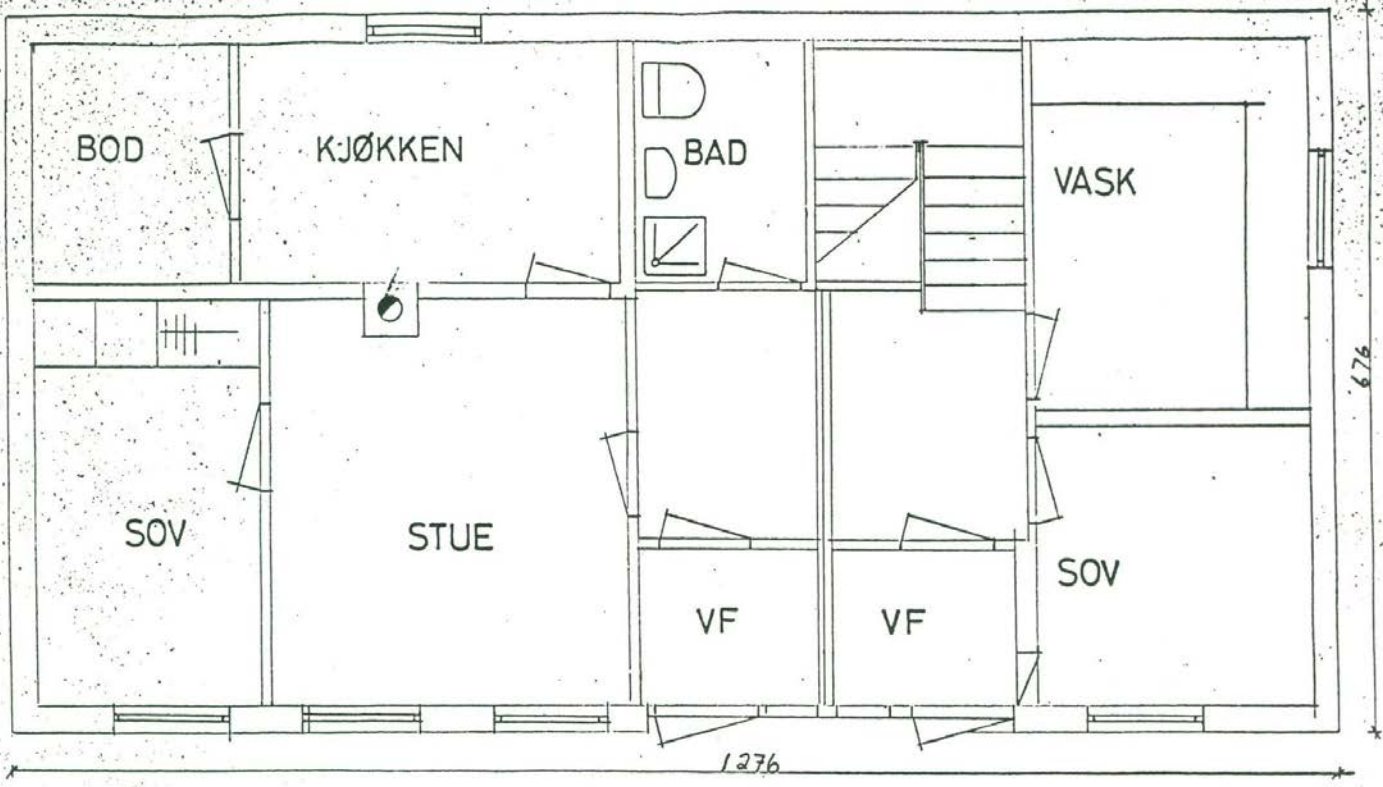


NO 4 Nord

FREMLAGT OG BEHANDLET I
 BIRKELANDS BYGNINGSRÅD
 DATO 19.11.19.44

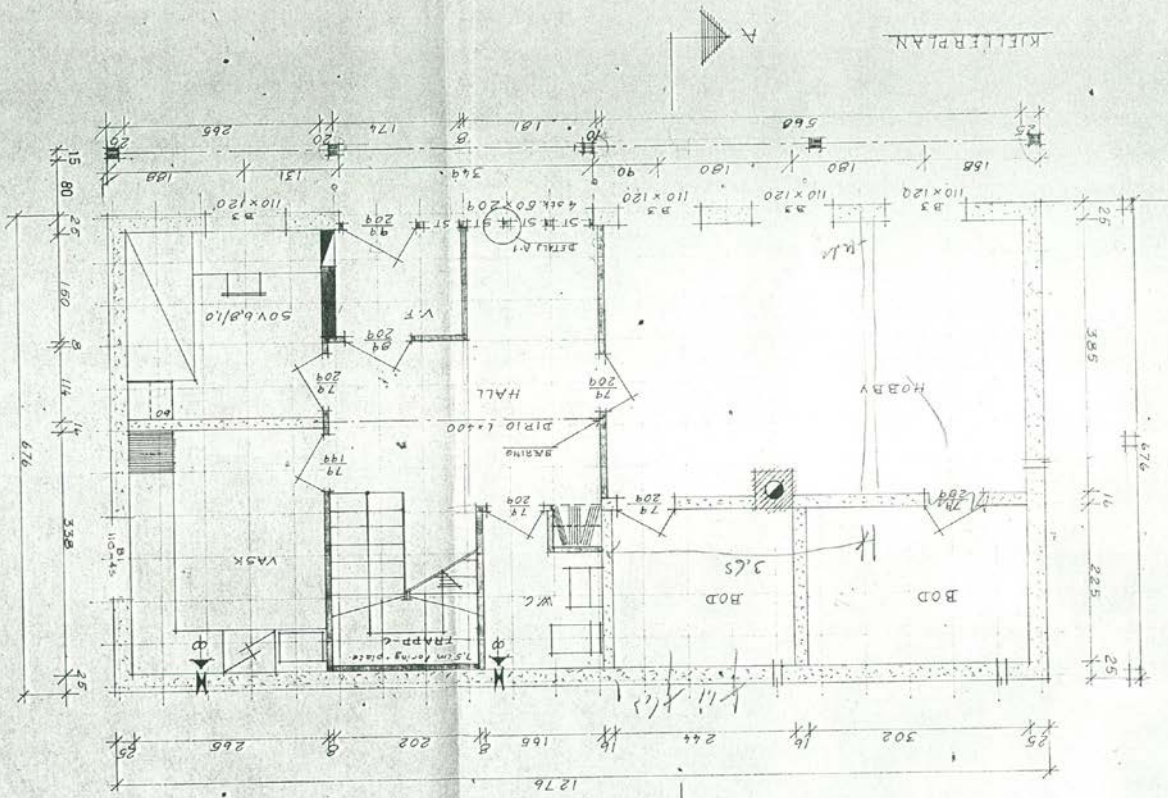
HUSBRANNS REG. NUMMER		TYPE	
RONNY HANSEN		mål	ark. nr.
TOMT 23, VEI 1, NORDÅSEN 4780 BIRKELAND		1:100	2011U
FASADER		dato 16.2.75	44
SUPERKONSTRUKSJON		skj. in. a. rek.	3
LOHNE & SØNN			
4525 KONGSMO TLF. KONGSMO 29			

*(Bruksendringen - tatt ut fra hovedleiligheten
i 1. etasje.*



FRMÅLT OG BEHANDLET I LØKKENES TEKNISK ETAT
TILBYRERES BYGNINGSRÅD
INNTATT DATO: 17-1-90
I NOTE 21.08.1990 SAKSBEHANDLER: I.Aa.
SAK NR. 138 BY: 511-88/517

KJELLERPLAN
M1:50



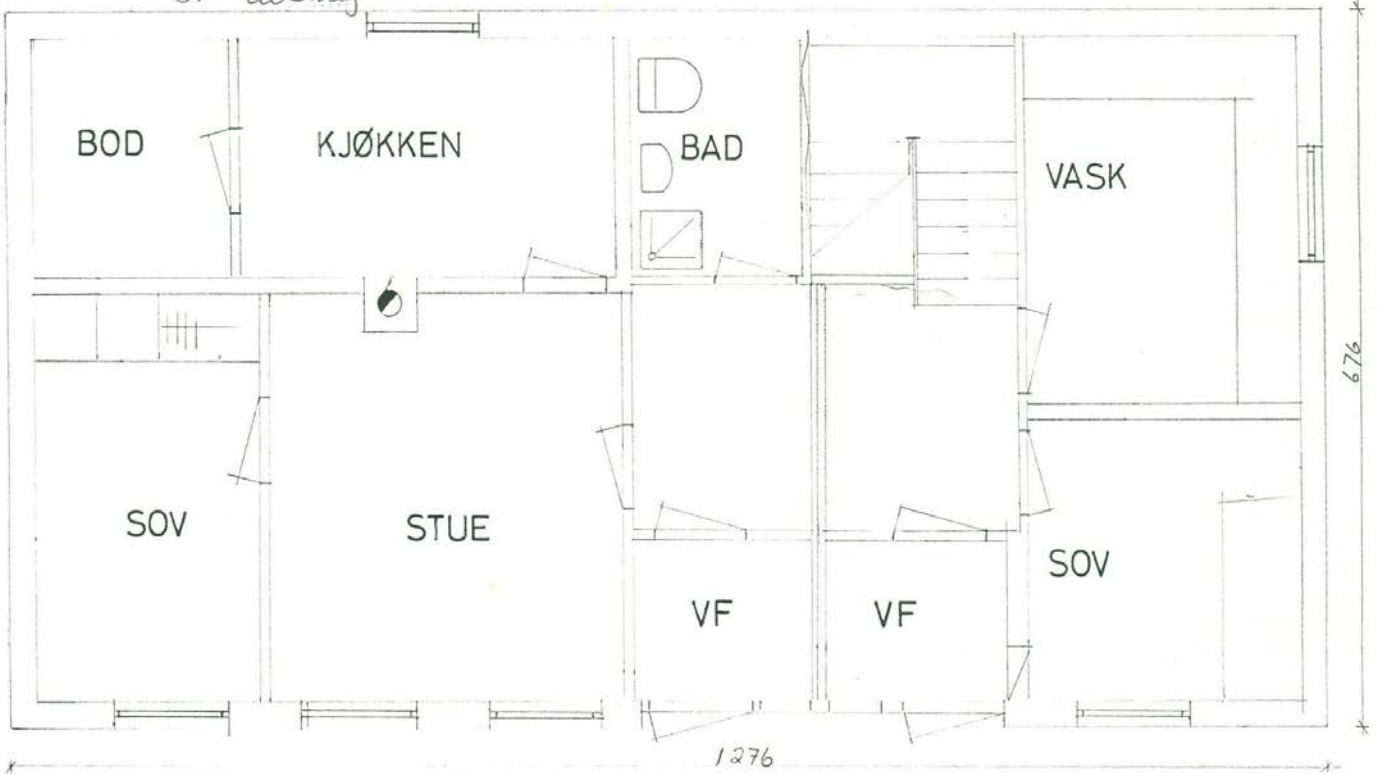
KJELLERPLAN

Nordavägen 59

Elavströnde tegel från 1975

20.02 90.
31 - avslag

2



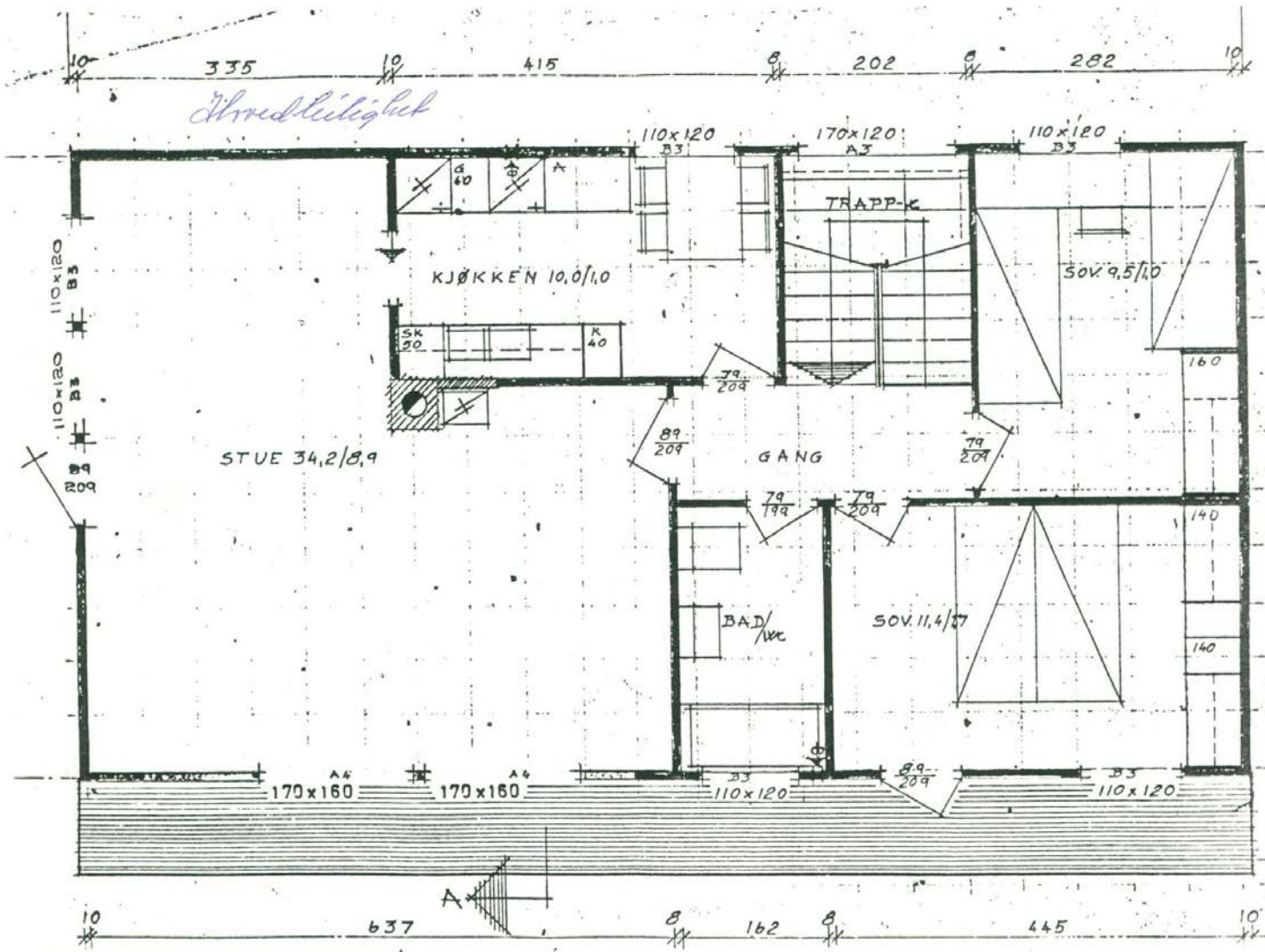
27.03. 90
59. ankesale

ØIKENES TEKNISK ETAT
MOTTATT DATO: 17-1-90
SÅKESHANDLER: L. Aa.
ARKIV: 511-88/517

KJELLERPLAN - Nordåsen, 59

M1:50

SIFBO



FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordåsen II			88	517	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig	12.3.75	dato	9.4.75	sak 77/75
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Ronny Hansen		Ryen, 474i Tveit			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Superkonstruksjon		4525 Konsmo			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
T. Lohne		4525 Konsmo			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Det er ikke gitt brukstillatelse for dette bygget tidligere.

Birkeland, _____ den 6.mai 1976.

~~XXXXXXXX~~ Gunnar Stusvik

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Birkenes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/517
Adresse: Nordåsvegen 59
Utskriftsdato: 16.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32











Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utelvert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERING AV
BOLIGOMRÅDENE NORDÅSEN I OG II I BIRKENES KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer og med angitte møneretning. Mindre forskyvninger kan bygningsrådet tillate når det ikke er til større gene for omliggende tomter eller området som helhet.

BOLIGBYGG

§ 2.

Frittliggende bygninger kan plasseres i inntil 2,5 m avstand fra nabogrense hvor dette er innregulert på planen. I så fall skal huset på nabotomten plasseres slik at det blir minst 8 m avstand mellom husene.

§ 3.

Bygningene skal oppføres med etasjetall som vist på planen. Takvinkelen skal for $1\frac{1}{2}$ etasjes hus være $35-40^\circ$ og for 1-etasjes hus $20^\circ - 25^\circ$ og skal godkjennes av bygningsrådet. Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m. Høyden regnes fra ferdig plannert terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

Innenfor en husgruppe kan takvinkelen med samtykke av bygningsrådet endres såfremt den blir ens for samtlige hus i gruppen. En gruppe består av minimum 3 hus.

§ 4.

I 1-etasjes hus tillates ikke innredet boligrom på loft, og loftrom under møne skal ikke overstige 200 cm.

§ 5.

Garasjer skal fortrinsvis bygges forbundet med hovedhuset, og skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 6.

Bygningsrådet skal påse at husene får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Flettverksgjerder skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 8.

Når tungtveiende grunner taler for det, kan bygningsrådet

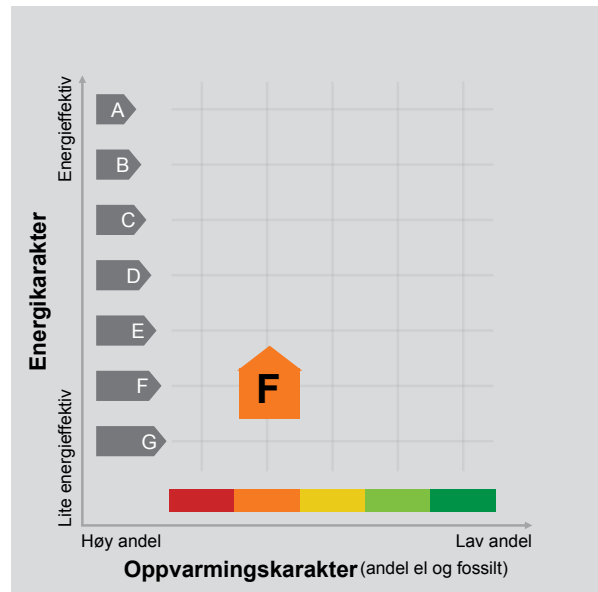
gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for Birkenes kommune.

§ 9

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

ENERGIATTEST

Adresse	Nordåsvegen 59
Postnummer	4760
Sted	BIRKELAND
Kommunenavn	Birkenes
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	517
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167657982
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-10795
Dato	16.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket


Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Ring oss for et godt tilbud!

Hos oss i Sparebanken Sør får du raskt svar av en dyktig rådgiver. Vi har god kjennskap til det lokale boligmarkedet, og er tilgjengelige for deg når du trenger det.

Vi gleder oss til å høre fra deg!



Erik Luu
Rådgiver
Mob: 93 29 90 01
erik.luu@sor.no



Erik Christopher Pedersen
Rådgiver
Mob: 95 40 97 04
erik.pedersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Nordåsvegen 59, 4760 BIRKELAND

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RUNAR HØYGILT | Eiendomsmegler | **948 84 770**

runar.hoygilt@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00